

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	Den 09.10.2015
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen.
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Udestuen er fejlkonstrueret.
	Ad. 2.

	Revnerne ved hjørnet/fundament i udestue bliver større. Der kommer vand ind ved gulvet i udestuen. Ad. 3. Ved syn- og skønsforretningen blev syns- og skønsmanden forevist et nyt klagepunkt, der efterfølgende blev besigtiget. Forkert udført afløb på gæstetoiletet. Ad. 4. Efter afholdelse af syn- og skønsforretningen har K.L. fremsendt klage over gulvafløb på badeværelset. Dette forhold har syn- og skønsmanden ikke besigtiget, hvorfor det ikke kan behandles i syns- og skønserklæringen.
Klagers påstand:	Ad. 1. I forbindelse med stormen i januar 2015 skete der omfattende skade på udestuen. Skaden blev anmeldt til K.L.'s bygningsforsikring. Forsikringen afviste dækning med den begrundelse, at der, jf. erklæring fra Teknologisk Institut indhentet af forsikringen, er tale om en konstruktionsfejl, jf. bilag C. K.L. er af den opfattelse, at B.S. skulle have anført manglen i tilstandsrapporten og at de derfor er misvejledt, idet den ikke fremgår. Klagerne har undladt at tegne ejerskifteforsikring på baggrund af tilstandsrapportens indhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.S. har været til genbesigtigelse af ejendommen og kunne godt se, det var meget skævt. Det var det ikke på besigtigelsestidspunktet, hvilket også kan ses på billedet, der tidligere er medsendt.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Ad. 1.

Da havestuen er 20 år gammel undrede det B.S. meget, at det lige pludselig skulle ske, vi har trods alt haft mange større storme end der har været, siden de overtog ejendommen.

B.S. valgte derfor at kontakte sælger, der oplyste B.S., at de har haft håndværkere til at bygge havestuen, men de oplyste også, at da de var kørt forbi huset kunne de se, at K.L. havde fjernet vinduespartiet.

Dette var nyt for B.S., og ikke noget K.L. havde oplyst om.

Da der så er tale om konstruktionsændringer er det B.S' klare overbevisning, at sætninger er sket i forbindelse med dette, og B.S. derfor ikke er ansvarlig over for dette.

B.S. gør opmærksom på, at han har været i tagrummet i forbindelse med sine besigtigelser, selvom K.L. påstår det modsatte, hvilket kan ses ud fra den første rapport, hvor dette står (vedhæftet), desuden var der på det tidspunkt ikke lagt plader ud mellem spær, men alene gangbro i midten, hvilket B.S. har tjekket med sælger.

Derudover kan trægulvet, der er lagt uden afstand til ydervæggen, have trykket stolpen ud og er medårsag til skævheder? B.S. kan kun sige, at ved besigtigelsen var der ingen skævheder eller tegn på samme (selvom havestuen på det tidspunkt havde stået i mindst 12 år), hvilket K.L. jo også bekræfter, da de siger, skaden er sket i Egon stormen den 10. januar 2015, og først efter de har opsat gipsplader i gavltrekanten og arbejdet med vindueskonstruktionen (sælger mener stadig, de var taget ud, men vil ikke lægge hovedet på blokken for det).

B.S' besigtigelse fra tagrum skete alene fra gangbro i midten af huset, og B.S. vil mene, at skaden ville have været dækket af en ejerskifteforsikring, med mindre, de vil fralægge sig ansvaret, fordi sælger har været inde og rode for meget med konstruktionerne.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.S. mener ikke, vi som byggesagkyndige er ansvarlig for en skade, som ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis denne forsikring var tegnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 15°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Udestuen er fejlkonstrueret.	Ad. 1. Udestuen er opført som en vinkelbygning i 2001 jf. det oplyste, og opbygget som en rammekonstruktion med rammer og en vandret drager, hvor spær og glastrekanter hviler af. Billede 1 + 2. Med henvisning til selve konstruktionsopbygningen henvises til vedhæftet bilag C fra K.L.'s klageskrift, vedlagt syns- og skønserklæringen. Ved besigtigelse af udestuen kan det ses, at der er foretaget supplerende forstærkning, dels udvendigt med en supplerende stolpe, billede 3, dels indvendigt ved opsætning af trekantgalge under kipremmen, billede 4. Ved den udvendige besigtigelse kan det ses, at den generelt består af glaspartier, og kun en mindre muret facade mod nord. Ved gavlen kan det ses/anes, at glasparti i gavltrekanter falder ca. 5 cm indad midt på fra bund til top og at underliggende glasparti falder ca. 3 cm udad midt på fra bund til top (målene er fra bilag C). Ved den indvendige besigtigelse i udestuen var der ikke umiddelbart nogen synlige tegn på skævheder m.m., det bemærkes dog, at maling m.m. ved flere samlinger ved vinduespartierne var revnet fra som tegn på bevægelser i konstruktionen. Ved besigtigelse i loftrummet på hovedbygningen kan det ses, at kipåsen (den øverste limtræsrem) hviler af på en slags stolpekonstruktion, dels en stolpe ved skorstenen, der står på et I-jern, billede 5 dels på en skrårem, der hviler af på 2 spær, billede 6, dels 2 stolper ud mod facaden på hovedbygningen, der dels hviler af på I-jern boltet i spær, dels skønnes at stå på facaderemmen, billede 8+9. Der bemærkes ikke umiddelbart tegn på nedbøjning eller deformitet af rem m.m. i loftrummet, men konstruktion fremstår lidt interimistisk, ligesom beslag m.m. er noget små samt ikke korrekte samlinger m.m. Billede 6 – 7 – 10.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Udestuen er fejlkonstrueret.	Ad. 1.
Konklusion.	Årsagen til skaderne/problemer med udestuen skønnes, som ligeledes nævnt i bilag C, manglende stabilitet, primært for vandrette kræfter (vindlast m.m.). Det er oplyst, at udestuen er opført af håndværker i 2001, men der skønnes ikke at have været udført statiske beregninger, idet der ikke ved den udførte konstruktion er taget højde for vandrette kræfter (vind). Det skønnes nødvendigt, at forstærke den udførte konstruktion. Dette vil kræve nærmere projektering, men en mulighed er, at understøtte tagkonstruktionen, udskifte facadeelementer og opbygge en stiv rammekonstruktion, der tager både vandrette og lodrette kræfter, og derefter montere nogle nye facadeelementer m.m. Heri indgår kontrol og eftervisning af konstruktionen i loftrum samt montering af korrekte beslag m.m.
Fejl og forsømmelser.	Ved en visuel besigtigelse udvendigt skønnes det ikke umiddelbart åbenlyst, at se at gavltrekanter m.m. er skæv, idet der er tale om få cm over større spænd, og det skønnes at kræve lodestok m.m. for at registrere dette. Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at den udførte aflastning af kipåsen i loftrum fremstår noget interimistisk, simple – ikke korrekte beslag, dels hviler den delvis af på remmen over det lette træparti ved stuen, hvilket burde give B.S. øget fokus på, om udestuen var forsvarlig understøttet – opbygget. Der er tale om et tungt tag, betontagsten m.m. Den undersøgelse ville også rette blikket mod gavlen på udestuen, og deraf kan det ses, at der ikke er nogen vandret afstivning, idet midterstolpen blot står på drageren.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:																
Ad. 1 – Udestuen er fejlkonstrueret.	Ad. 1.																
Fejl og forsømmelser.	Her skønnes det, at man ligeledes vil få fokus på, at udestuen består af meget store glaspartier, uden nogen form for indspændte søjler eller skråstivere. Oversigtsmulighederne i tagrummet kan være vanskelig pga. effekter, men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at den mindre stolpe ved skorstenen og bl.a. det meget lille beslag mellem rem og stolpe har været tilgængelig, og ud fra dette forhold burde man have kigget på resten af konstruktionen i tagrummet, og så kommenteret det i tilstandsrapporten. Syn- og skønsmanden ville nævne det under pkt. 1.8 spær og lægter med karakteren UN – undersøges nærmere og følgende tekst: <i>Tagkonstruktionen m.m. fra udestuen hviler af på en stolpekonstruktion m.m. i hovedbygningen, hvor beslag – stolper skønnes under dagens normer, hvorfor det anbefales, at forholdet eftergås af statiker/ingeniør.</i>																
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	<table> <tr> <td>Statikerberegning</td><td>kr. 20.000,-</td></tr> <tr> <td>Understøtning af tagkonstr./ facadeelementer</td><td>kr. 25.000,-</td></tr> <tr> <td>Opbygn. af rammekonstr.</td><td>kr. 50.000,-</td></tr> <tr> <td>Mont. af ca. 12 nye faste Facadeelementer</td><td>kr. 120.000,-</td></tr> <tr> <td>Indv. maling, finish m.m.</td><td><u>kr. 25.000,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>kr. 240.000,-</td></tr> <tr> <td>25% moms</td><td><u>kr. 60.000,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td><u><u>kr. 300.000,-</u></u></td></tr> </table>	Statikerberegning	kr. 20.000,-	Understøtning af tagkonstr./ facadeelementer	kr. 25.000,-	Opbygn. af rammekonstr.	kr. 50.000,-	Mont. af ca. 12 nye faste Facadeelementer	kr. 120.000,-	Indv. maling, finish m.m.	<u>kr. 25.000,-</u>		kr. 240.000,-	25% moms	<u>kr. 60.000,-</u>		<u><u>kr. 300.000,-</u></u>
Statikerberegning	kr. 20.000,-																
Understøtning af tagkonstr./ facadeelementer	kr. 25.000,-																
Opbygn. af rammekonstr.	kr. 50.000,-																
Mont. af ca. 12 nye faste Facadeelementer	kr. 120.000,-																
Indv. maling, finish m.m.	<u>kr. 25.000,-</u>																
	kr. 240.000,-																
25% moms	<u>kr. 60.000,-</u>																
	<u><u>kr. 300.000,-</u></u>																
Forbedringer.	Udestuen er fra 2001, dvs. 14-15 år. Idet en levetid af facadepartier/udestuen sættes til 40-45 år er der tale om en forbedring på $14/45 = 33\%$, dvs. kr. 100.000,-																
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.																

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 2. Revnerne ved hjørnet/fundament i udestue bliver større. Der kommer vand ind ved gulvet i udestuen.
Klagers påstand:	Ad. 2. K.L. har udlagt et træ-klikgulv i udestuen på det eksisterende flisegulv. De har dog konstateret, at revnen i flisegulvet er blevet større, ligesom der er kommet lidt vand ind ved facadepartier, hvilket medfører skade på gulvet. Der er ikke nævnt noget om vand på gulvet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 2. B.S. mener, at forholdet med revner er korrekt beskrevet med karakteren K2 og forholdet med fugt/vand er et skjult forhold.
Der kunne konstateres følgende:	Ad. 2. Ved syns- og skønsforretningen blev klikgulvet fjernet i yderhjørnet, og her kan det ses, at der er en revne i fugen ved den yderste, billede 11 + 12. Revner har en forsætning på nogle få m.m. Den har været fuget ud, men er revnet op igen. Årsagen skønnes at være, at gruset i konstruktionen ikke er blevet komprimeret tilstrækkeligt ved opførelsen, hvorved terrændækket sætter sig. På trægulvet, ved døren mod sydvest, bemærkes et par fugtskadede punkter og syn- og skønsmanden kunne måle lidt opfugtet træværk, billede 13. Årsagen skønnes at være, at der kan trænge lidt slagregn ind ved specielle vejrlig, idet den opstillede facadeelementkonstruktion åbenbart blot er opstillet på et vandret underlag, og der ikke er taget højde for fald/afvanding udad.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 2 – Revnerne ved hjørnet/fundament i udestue bliver større. Der kommer vand i ved gulvet i udestuen.	Ad. 2.
Konklusion.	Såfremt sætninger af terrændækket ikke kan tåles, må terrændækket bankes op og underlaget komprimeres bedre, før der støbes et nyt. Det skønnes dog, at sætninger vil aftage ad åre. Med hensyn til fugt/vandindtrængen kan der foretages en skæring ved soklen, indfræsning af zinkafdækning og afslutning med fuge.
Fejl og forsømmelser.	Ingen. B.S. har i tilstandsrapporten, side 9, pkt. 7.2 belægninger, karakteren K2 skrevet: <i>Gulvet i havestuen har sat sig og er gået fra langs kanter, ligesom der er ca. 3 fliser, der er revnet ved vinduespartiet mod stuen.</i> <i>Note:</i> <i>Det skønnes at gulvet har sat sig grundet utilstrækkelig kompression af underliggende grus.</i> Dette skønnes at være korrekt beskrevet. Vedr. fugten skønnes der at være tale om et skjult forhold, der ikke vil fremgå af en tilstandsrapport.
Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en ny gulvkonstruktion i udestuen 38 x kr. 2000,- kr. 76.000,- Omkostninger til indfræsning af zinkinddækning og fugning skønnes til kr. 15.000,-
Forbedringer.	Nyt terrændæk 15/45 år = 33%. Fuger m.m. – ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 3. Forkert udført afløb på gæstetoilettet.
Klagers påstand:	Ad. 3. Der er monteret et gulvafløb i trægulvet på gæstetoilettet. Det har vist sig, at det blot er en rist, og der kan ikke ses afløb under. Gulvet vafler og der er vakuum i kloak. Vandet suges ud af vandlås, når der trækkes ud i toilettet. De har haft et sporingsfirma ude, og da de fjernede risten, stod der klart vand under risten, og der kunne ikke ses nogen afløbs-skål. Brugsvandsinstallation blev trykprøvet og fundet tæt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 3. Med hensyn til gulvafløbet i toilettet var det et helt nyt trægulv, og B.S. må sige, at han ikke fjernede måtten, da han ikke forestillede sig, at der var gulvafløb på et toilet (der ikke kræver gulvafløb, da der er overløb i vask) og slet ikke et nyt gulv lagt af fagfolk.
Der kunne konstateres følgende:	Ad. 3. På gæstetoilettet, hvor der er udlagt et trægulv af la skibspladegulv, ses en lille afløbs-rist i plankegulvet under det opstillede vaskeskab, billede 14 + 15 og det konstateres, at der ikke er nogen afløbsskål, men blot et hulrum til de underliggende strøer og gulvkonstruktionen, billede 16. Syn- og skønsmanden kunne ikke umiddelbart konstatere vand, men observationsforholdene var meget begrænsede pga. ristens placering under skab. Yderligere undersøgelser var ikke mulig, ud fra en visuel besigtigelse, uden destruktive indgreb jf. Huseftersynsordningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3 – Forkert udført afløb på gæstetoiletet. Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	Ad. 3. Det er formentligt det oprindelige gulvafløb i den underliggende gulvkonstruktion under/ved den lille rist i trægulvet. Såfremt der ønskes trægulv på gæstetoiletet, bør det oprindelige gulvafløb fjernes, og afløbsinstallation fra håndvask ændres til delvis skjult installation i grå-røde afløbs-/kloakrør og trægulv reetableres. B.S. skulle have registreret, at der ikke var nogen afløbsskål under risten, og noteret det i tilstandsrapporten med karakteren K2. <i>Der ses ikke afløbsskål under rist i trægulv på gæstetoiletet.</i> <i>Note: Der er ikke krav til gulvafløb på et toilet, men der skønnes at være et ældre/oprindeligt gulvafløb under/ved rist. Vedligeholdelse, rensning m.m. af dette er vanskeliggjort pga. trægulvet.</i> Fjernelse/blænding af eksisterende gulvafløb. Nyt afløb fra håndvask, inkl. vandlås til kloak, samt nyt trægulv skønnes til kr. 15.000,- Idet der er tale om ændring af den oprindelige 45 år gamle afløbsinstallation, skønnes forbedringen til 50%. Ingen.

FOTOS

J. nr. 15089

Billede 1

Udestuen sydøst

Billede 2

Udestuen sydvest

Billede 3

Supplerende stolpe udvendig under kipremmen

Billede 4

Indvendig galgeforstærkning

Billede 5

Stolpe i tagrum ved skorstenen

Billede 6

Skrårem, der hviler af på 2 spær

Billede 7

Spinkle beslag

Billede 8

2 stolper i tagrum ved facade på hovedbygningen

,

Billede 9

stolpe opstillet på jernprofil

Billede 10

Små beslag

Billede 11

Revne i fuger ved yderste række klinker

Billede 12

Revne i fuger ved yderste række klinker

Billede 13

Fugt > 30% nederst ved dør

Billede 14

Gæstetoiletet – Trægulv

Billede 15

Afløbsrist i trægulv under skab

Billede 16

Hulrum – Ingen afløbsskål under rist